

<p>名 称</p>	<p>愛宕・貝取・豊ヶ丘地区</p>
<p>位 置</p>	<p>多摩市和田三丁目、東寺方三丁目、愛宕一丁目、愛宕二丁目、愛宕三丁目、愛宕四丁目、                  乞田、貝取一丁目、貝取二丁目、貝取三丁目、貝取四丁目、貝取五丁目、                  豊ヶ丘一丁目、豊ヶ丘二丁目、豊ヶ丘三丁目、豊ヶ丘四丁目、豊ヶ丘五丁目、豊ヶ丘六丁目、                  南野一丁目、南野二丁目（一部）</p>
<p>面 積 (ha)</p>	<p>約346ha</p>
<p>まちづくりの目標</p>	<p>本地区は、諏訪・永山地区に続く第二次・第三次入居地区を中心としたエリアで、市内のニュータウン区域内で唯一駅を含まないため、市場変動が読みにくい一方、豊かな自然環境やゆとりある分譲住宅を中心とした住空間、多彩な地域活動が魅力的なエリアである。愛宕地区には都営の集合住宅、貝取・豊ヶ丘地区には分譲の集合住宅が多く立地するが、入居から40年以上が経過し、都市基盤や住宅・設備の老朽化や居住者の高齢化が進んでいる。特に、先行して入居が進んだ貝取・豊ヶ丘地区の南側には、旧耐震の団地型分譲マンションが立地し、その再生に向けては、高齢化が進む区分所有者の合意形成や、敷地条件・建築規制等の面で課題がある。</p> <p>こうした課題に対応するために、まちづくりや地域の安全性・魅力の向上に寄与する、団地型分譲マンションの再生が必要不可欠である。この再生を支援・促進するとともに、既存の資源を活用しながら新たなニーズを掘りおこし、小さな取組を通して地域の魅力を創り、発信していく事で、「多摩ニュータウンの多彩な魅力を引き出し発信する“クリエイション”エリア」として、個性あるまちの魅力を磨き、持続的で活力あるまちづくりの実現を目指す。</p>
<p>まちづくりの方針</p>	<p>まちづくりの目標の実現に向け、「ゾーニング」「拠点形成」「ネットワーク」の切り口からまちづくりの方針を設定するとともに、リーディングプロジェクト等による小さなアクションを積み重ねることで、将来都市構造の実現を目指す。</p> <p><b>①ゾーニングの方針</b></p> <p>ゾーニングは、全体計画及び駅からの距離や不動産の市場性、広域ネットワークの変化などを踏まえ、将来動向や現状の土地・建物利用状況を勘案した「駅近接ゾーン」「沿道型商業・業務ゾーン」「環境配慮型ゆとり住宅地ゾーン」「環境配慮型再生ゾーン」「尾根幹線沿道ゾーン」の5つの設定とする。</p> <p>・住宅地においては、市場性や供給年次・立地特性を考慮した活用をベースとし、住宅ストック活用を中心としたゾーニング設定とする。</p>

- ・区画整理エリアは、現状の利便性や地域住民の生活を支える沿道拠点機能の維持を図る。
- ・将来的な尾根幹線沿道の整備にあたっては、地区のポテンシャルを活かした土地利用転換を想定する。

特に駅から概ね1km以上の賃貸・分譲団地が分布する「環境配慮型再生ゾーン」では、供給年代による住宅ストックのスペック・立地・市場性を踏まえ、改善・建替え・集約等により付加価値が向上する再生を促進するとともに、将来的な住宅需要に応じた再編によって、生み出される創出用地は、地域まちづくりに資する活用を目指す。

## ②拠点形成の方針

拠点は、ゾーンごとに立地に応じた既存資源の活用を中心とした様々な機能の拠点形成を図る。

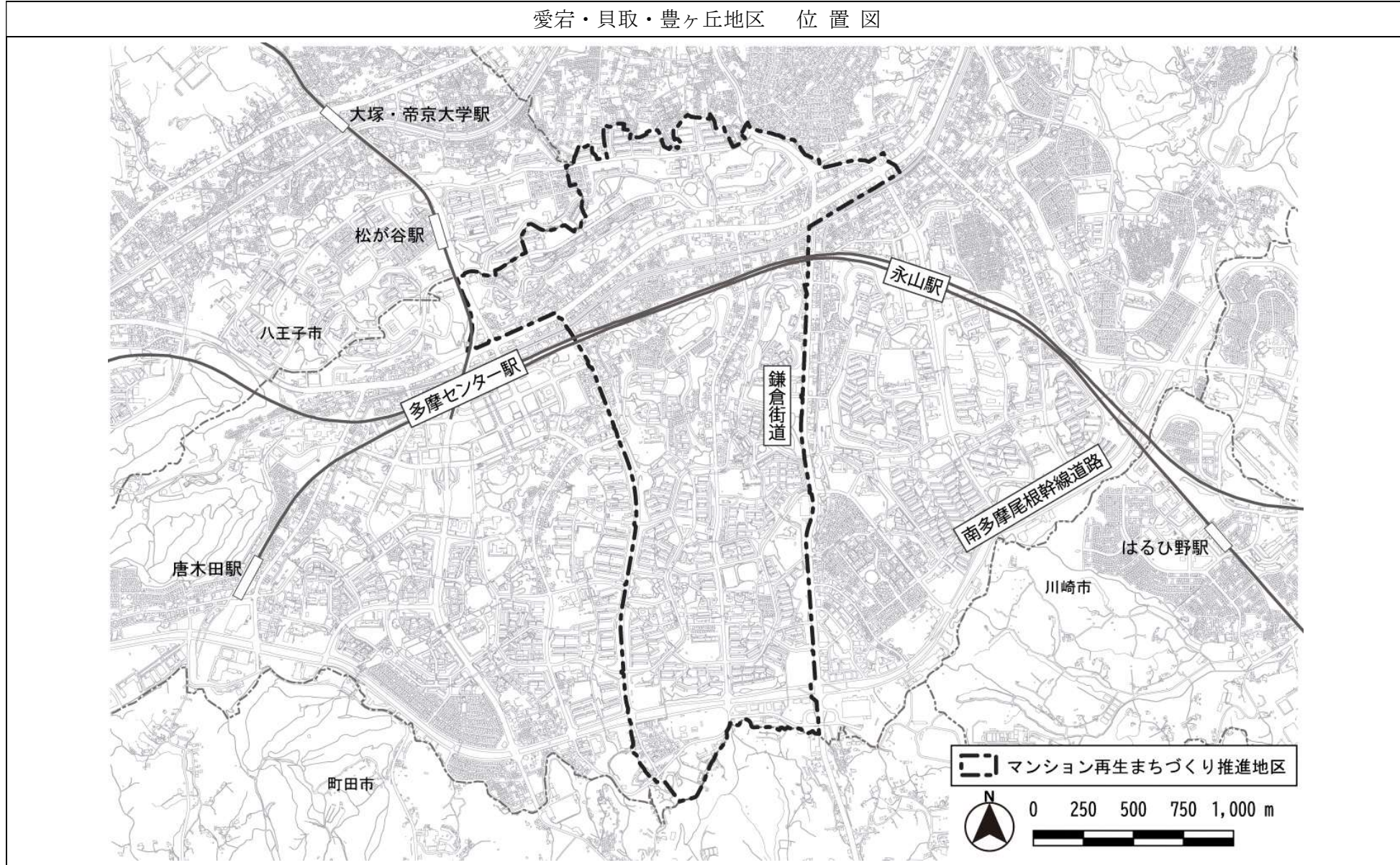
- ・既存の遊歩道や公園等は、緑の拠点として心地良い屋外空間形成を図る。
- ・近隣センターは既存建物を活用した多様な生活拠点として、生活に密着した機能を中心に地域の居場所を創出する。
- ・住宅ストックと連携し、団地内の集会所や屋外空間は、小さな拠点として、多世代の交流を生むコミュニティ醸成の場として活用を図る。
- ・沿道開発や土地利用転換の際には新たな拠点の形成を目指す。

## ③ネットワークの方針

良質な都市基盤を活用し、道路・遊歩道などの場所の特性に応じた移動のネットワークを形成する。

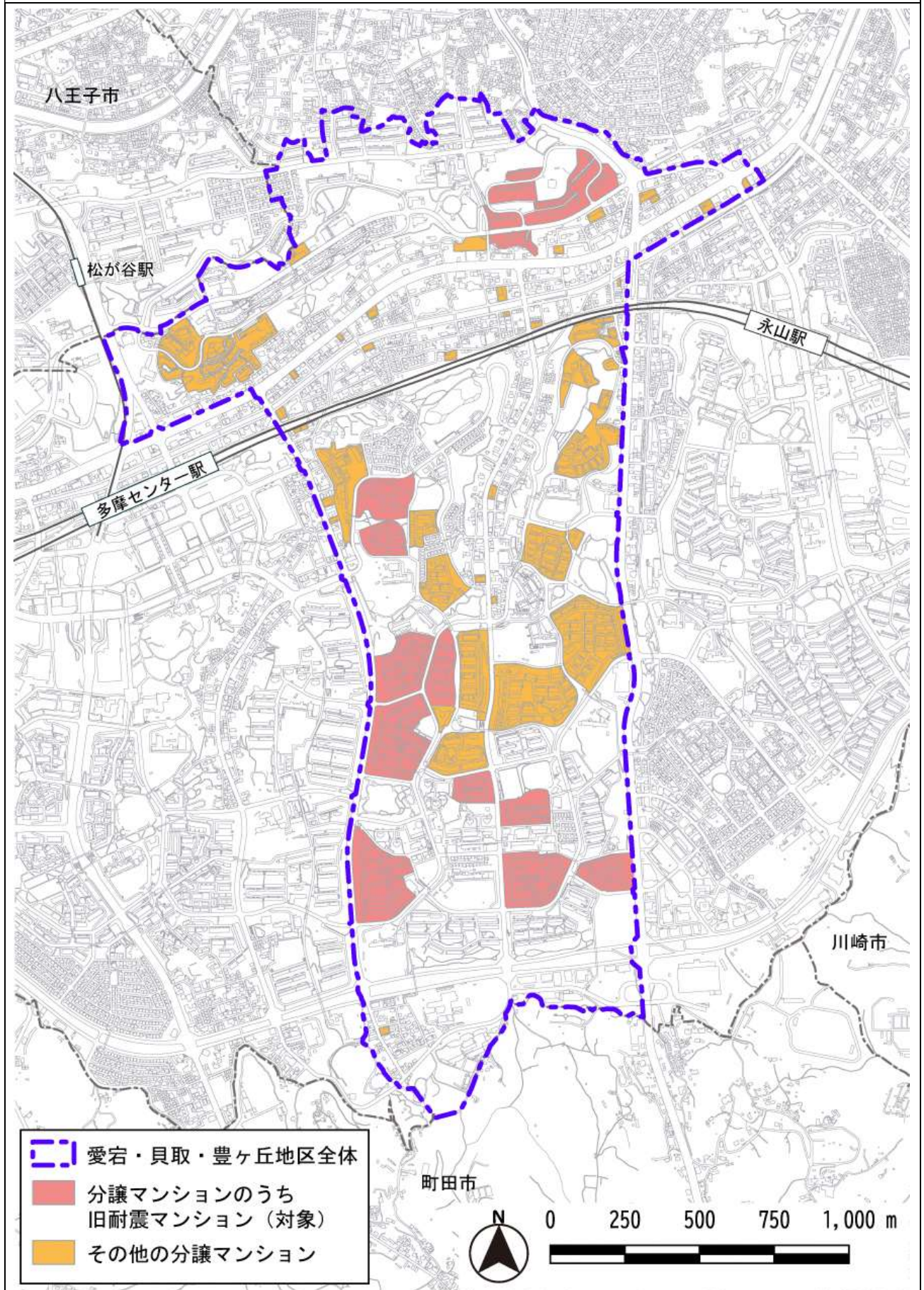
- ・南多摩尾根幹線道路の4車線化による新たな交通需要を踏まえながら、多摩市地域公共交通再編実施計画にもとづく公共交通ネットワークの充実を目指す。
- ・地区内の遊歩道ネットワークを活かした歩行者空間の充実を図る。
- ・既存ネットワークと連携し、更なる地区内の移動の円滑化に向けて、高低差解消や移動支援を図る新たな交通手段の導入を検討する。

愛宕・貝取・豊ヶ丘地区 位置図

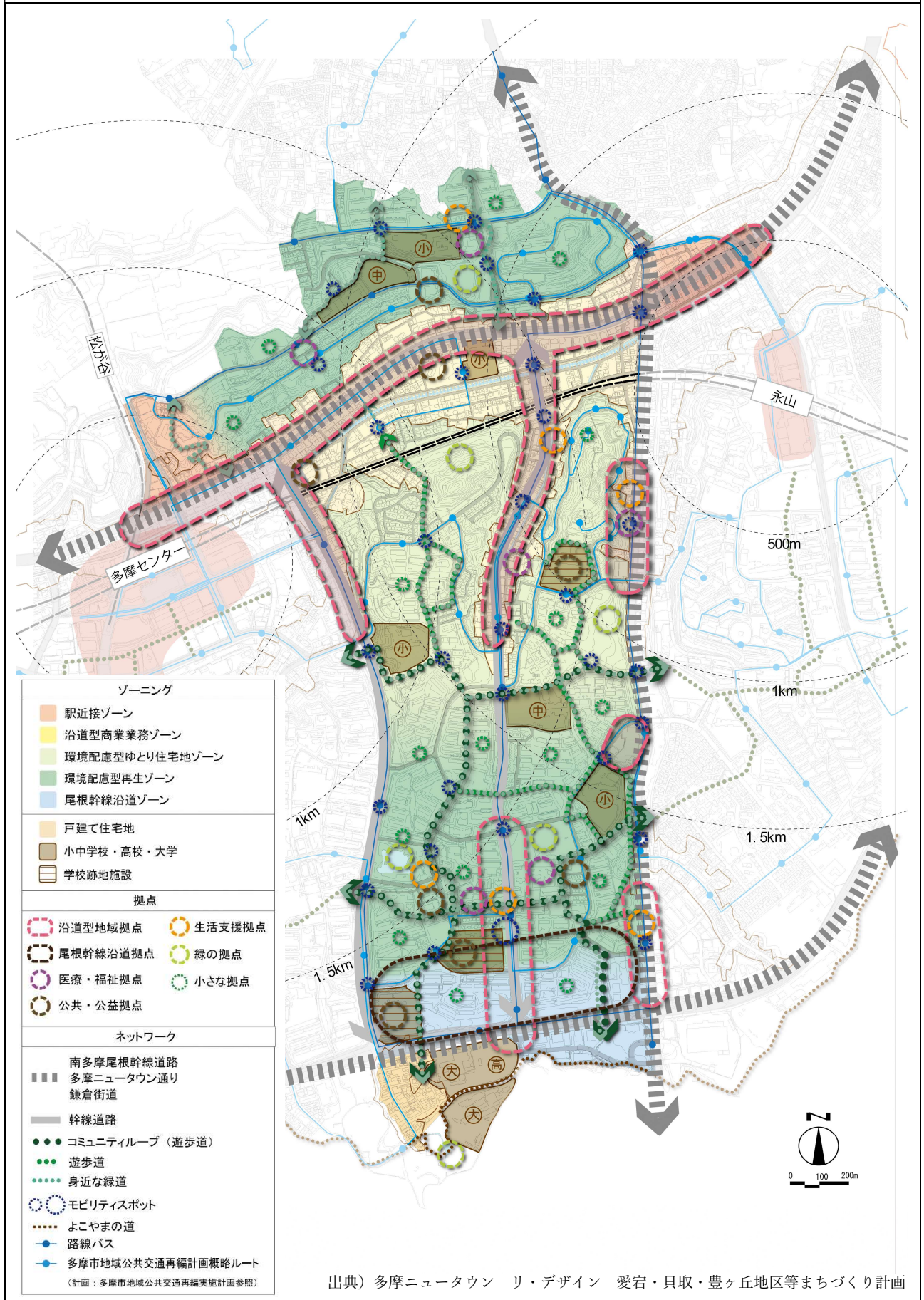


この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである（承認番号）5 都市基交著第 40 号

愛宕・貝取・豊ヶ丘地区 計画図 1



愛宕・貝取・豊ヶ丘地区 計画図 2



出典）多摩ニュータウン リ・デザイン 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画

この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。

（承認番号）4 都市基交著第 133 号